

De heer D.B.K. van Duinen
Molsberg 96
6369 GP SIMPELVELD

uw kenmerk

-

behandeld door

onderwerp

Bestuurlijke intentie inzake project Molsberg 79-96

ons kenmerk

83815

telefoonnummer

045 - 544 83 83

bijlage(n)

-

Simpelveld

27 juli 2017

verzonden

03 AUG. 2017

Geachte heer Van Duinen,

Aanleiding

Naar aanleiding van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' heeft u kenbaar gemaakt de monumentale hoeve en omliggende gronden op het adres Molsberg 96, waarvan u eigenaar bent, te willen herbestemmen ten behoeve van hoofdzakelijk een horecafunctie (ijssalon) en recreatieve functie (verblijfsaccommodaties), waarbij de agrarische activiteiten worden teruggebracht naar kleinschalig agrarisch gebruik en onderhoud van omliggend landschap. Als gemeente hebben wij ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen een positieve grondhouding aangenomen. Dit heeft na verdere uitwerking van de plannen geleid tot een aanvraag omgevingsvergunning. In de vergunningsprocedure is uiteindelijk gebleken dat de geurcirkel van het nabijgelegen agrarische bedrijf van de heer Jongen, Molsberg 79, een definitieve belemmering vormt voor vergunningverlening.

De behandeling van uw vergunningaanvraag heeft geleid tot allerlei tussenstappen en doorlooptijden. Begin dit jaar hebben wij aangegeven dat wij de aangevraagde vergunning in zijn huidige vorm niet kunnen vergunnen. U heeft aangegeven hierdoor de positieve grondhouding van de gemeente in twijfel te trekken en het vertrouwen in een goede afloop te hebben verloren. Ambtelijk is op 21 februari 2017 aangegeven dat de geurproblematiek op te lossen is door de geurcontour bij het bedrijf van de heer Jongen te verleggen. In navolging hiervan hebben wij ambtelijk de haalbaarheid nader uitgewerkt. Het bleek essentieel te zijn om ook op de locatie van de heer Jongen een planologische wijziging door te voeren. Omwille van de rechtszekerheid kan het project uitsluitend worden gerealiseerd door een bestemmingsplanherziening voor de beide locaties. Wij zijn met u en de heer Jongen het gesprek hierover aangegaan. De heer Jongen heeft in de gesprekken met wethouder Schleijpen en u aangegeven de vereiste medewerking te willen verlenen. Gelet op het feit dat hiermee een geheel nieuw planologisch traject dient te worden opgestart met bijbehorende kosten, achtte u bestuurlijk draagvlak essentieel. In voorbereiding op bestuurlijke besluitvorming is gezamenlijk een concept-intentievereenkomst opgesteld, waarin partijen (u, de heer

Jongen en de gemeente) hun intenties en condities weergaven om tot een ruimtelijke onderbouwing van het project te komen.

Project

Het agrarische bedrijf Molsberg 96 bestaat uit twee woningen met verschillende stallen en schuren en een huisweide van circa 4 hectare. Om te zorgen voor een rendabele bedrijfsvoering en duurzaam herstel/restauratie en onderhoud van het rijksmonument wilt u het volgende project realiseren:

1. dagrecreatie/horeca in de vorm van een ijssalon/ijsboerderij met binnen- en buitenterras, met bijbehorende keuken, (sanitaire) voorzieningen en opslag, speelvoorzieningen en parkeer gelegenheid;
2. vakantieappartementen/bed and breakfast gericht op groepen tot maximaal 8 personen;
3. het bestemmen van een burgerwoning en een bedrijfswoning;
4. het omzetten van de huisweide naar voedselbos met lichte vormen van begrazing.

Om de geurcontour te verleggen is de heer Jongen bereid het volgende te realiseren:

5. het wijzigen van het gebruik van de dichts bij uw bedrijf gelegen stal in in pandige stalling en opslag van agrarische machines en werktuigen en agrarische producten, en in pandige stalling van caravans en campers;
6. deze stal geheel diervrij te maken;
7. het wijzigen van bestaande sleufsilo's naar buitenstalling voor caravans en campers;
8. het realiseren van landschappelijk inpassing.

Bovenstaande acht punten vormen gezamenlijk het project Molsberg 79-96.

Besluitvorming

In onze vergadering van 1 augustus 2017 hebben wij besloten positief tegenover het project Molsberg 79-96 te staan en wij spreken bij deze dan ook onze bereidheid uit medewerking te verlenen aan de vereiste bestemmingsplanprocedure, onder de voorwaarden dat deze herziening van het bestemmingsplan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch haalbaar is. Dit hangt mede af van de volgende aspecten:

- het project blijvend bestaat uit beide locaties (Molsberg 79 en 96);
- het project een beschrijving en oplossing geeft van de geurcirkel(s) en onderzoek naar de bereikbaarheid, logistiek en infrastructuur, alsmede onderzoek naar eventuele (directe en indirecte) hinder voor de overwegend woonomgeving als gevolg van de nieuwe functies;
- voor zover het de ontwikkelingen op het adres Molsberg 96 betreft, rapportage van de zonering voor externe veiligheid wordt overgelegd;
- voor zover het de ontwikkelingen op het adres Molsberg 96 betreft, een rapportage ten behoeve van de werkgroep vrijetijdseconomie wordt overgelegd;
- een landschappelijke inpassing voor beide locaties, die bij voorkeur is goedgekeurd door een andere onafhankelijke ter zake deskundige commissie, instantie of persoon;
- partijen in het kader van de economische uitvoerbaarheid, een overeenkomst met de gemeente aangaan ten aanzien van het verhalen van (toekomstige) kosten in verband met een aanvraag tegemoetkoming om planschadevergoeding.

Gelet op de rol die de overheid heeft bij het voeren van planologische procedures achten wij het echter niet wenselijk onze intenties vast te leggen in een intentieovereenkomst. Wij zijn tot deze beslissing gekomen, omdat wij als overheid primair een toetsende rol hebben ten aanzien van burgerlijke initiatieven. Het als gelijkwaardige partij deelnemen in een werkgroep om dergelijk project te realiseren staat op gespannen voet met onze rol. Wij moeten, met name in planologische procedures, het algemeen belang dienen en kunnen derhalve zelfs niet de schijn van belangenverstrengeling of het dienen van individuele belangen riskeren. De wet- en regelgeving omkleedt de procedure om tot een herbestemming te komen met de nodige waarborgen, toetsingsgronden en rechtsmiddelen. Met deze brief zetten wij onze positieve grondhouding kracht bij, waardoor het sluiten van een overeenkomst voorafgaand aan de formele procedure overbodig wordt. Hierbij is van belang dat wij veel waarde hechten aan onze onpartijdigheid.

Dit laat onverlet dat wij ons blijven inspannen om uw project, voor zover dat binnen onze bestuursrechtelijke bevoegdheden ligt, voortvarend ter hand te nemen en wij open blijven staan voor dialoog om tot een gedragen ruimtelijke onderbouwing van uw project te kunnen komen. Wat ons betreft kan dan ook aan de richtdatum van 16 oktober 2017 voor een definitieve ruimtelijke onderbouwing worden vastgehouden.

Met de voorbereidingswerkzaamheden die wij (ook ambtelijk) met u, uw adviseur en de heer Jongen met zijn adviseur, hebben besproken en uitgevoerd, waarbij is vooruitgelopen op de definitieve interne beraadslaging van de gemeente, is er een signaal uitgegaan dat afwijkt van onze reguliere lijn. Hierbij is o.a. een gemeentelijke bijdrage in de kosten voorgesteld. Wij willen benadrukken dat wij in beginsel individuele initiatieven niet geldelijk steunen en dat met het enkel voorstellen hiervan is afgeweken van onze gebruikelijke werkwijze. Wij hebben, vanwege de afgegeven signalen en bij wijze van uitzondering, desondanks besloten een stimuleringsbijdrage te leveren in de kosten voor de inhuur van een stedenbouwkundig bureau tot een maximaal bedrag van € 5.000,--. Hierbij is van belang dat hiermee in een langlopende kwestie alsnog resultaat wordt geboekt en het project potentie en ruimtelijk kwaliteit heeft. In dit kader wordt overwogen dat:

- de beide agrarische bedrijven zich, gelet op de nabijheid van woningen, in een milieu-hygiënisch overspannen situatie bevinden. Hierin wordt gedeeltelijk een verlichting voor omwonenden bewerkstelligd;
- de cultuurhistorische kwaliteit wordt versterkt door het herbestemmen en duurzaam in stand houden van monumentale bebouwing;
- door gedeeltelijke sloop van agrarische bebouwing zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering plaatsvindt;
- ook kwaliteit wordt toegevoegd door verdergaande landschappelijk inpassing, alsook de aanplant van nieuwe landschapselementen;
- door herbestemming de leegstand van agrarisch vastgoed wordt voorkomen, met behoud c.q. versterking van de plaatselijke economie;
- het plan past binnen de toeristische visie, doordat kleinschalige verblijfsaccommodaties in een landschappelijke en historische omgeving wordt gerealiseerd;
- de transformatie en herbestemming van een bestaand kleinschalig agrarisch bedrijf wordt versneld, waardoor de feitelijke situatie overeenkomt met de juridische situatie. Dit komt de rechtszekerheid en duidelijkheid voor omwonenden ten goede.

Totstandkoming herziening bestemmingsplan

Wij zien in vorengenoemde besluitvorming geen belemmering om conform onderlinge afspraken de plannen verder uit te werken en tot een ruimtelijke onderbouwing te komen, waarbij de gemeente, zoals gezegd, open blijft staan voor dialoog en overleg. Onze dienstverlening blijft onverminderd van kracht en u kunt derhalve altijd een beroep doen op onze kennis, kunde en ervaring.

Nadat een ruimtelijke onderbouwing in onderling overleg is definitief gemaakt en onze goedkeuring heeft verkregen, kan, na het sluiten van een (anterieure) overeenkomst, een formele aanvraag om herziening worden aangevraagd. Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplanprocedure zullen legeskosten in rekening worden gebracht op grond van de Legesverordening 2017 gemeente Simpelveld.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Simpelveld,
De secretaris, De burgemeester,

Mw. Mr. M. Liu

mr. R de Boer